

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Красноярскому краю**

Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81"Д"

Телефон/факс: (391) 211-00-00

E-mail: to24@fas.gov.ru.

От Гильфановой

Орган, действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Администрация города
Боготола

Адрес: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул.
Шикунова, д. 1

Контактное лицо: Деменкова Елена Михайловна

Тел.: +7(39157)63442

Адрес электронной почты: glava@bogotolcity.ru

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 22000032360000000065, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 11.06.2024 09:54 (МСК+4). Дата и время начала подачи заявок: 13.06.2024 08:00 (МСК+4). Дата и время окончания подачи заявок: 13.07.2024 12:00 (МСК+4). Дата рассмотрения заявок: 15.07.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 17.07.2024 10:00 (МСК+4).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка:

Лот № 2: земельный участок:

категория земель: земли населенных пунктов;

кадастровый номер: 24:44:0900002:326

местоположение: Российская Федерация, Красноярский край, г. Боготол, ул.
Комсомольская, земельный участок 5;

площадь: 819 кв. м.

Разрешенное использование земельного участка: предпринимательство.

Право на земельный участок: муниципальное образование город Боготол.

Ограничения (обременения) прав на земельном участке: отсутствуют.

Срок действия договора аренды: 7 (семь) лет.

Начальный размер годовой арендной платы за земельный участок в размере 15 % от кадастровой стоимости земельного участка 99 710,0 (девятьсот девять тысяч семьсот десять) рублей 0 копеек.

Шаг аукциона: величину повышения цены за земельный участок (шаг аукциона) установить в размере 3% от начальной цены предмета аукциона и составляет 2 991,30 (две тысячи девятьсот девятьсот один) рубль 30 копеек.

Размер задатка: Задаток на участие в аукционе составляет 20% от начальной цены предмета аукциона и составляет 19 942,0 (девятнадцать тысяч девятьсот сорок два) рубля 0 копеек.

Я, Гильфанова Юлия Сергеевна, подавала заявку на участие в аукционе по представленному лоту и была противоправно не допущена до участия в нем. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения

Указанные нарушения, помимо недопуска, не позволили мне и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по данному лоту, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельного участка лота № 2 у победителя.

1. Незаконный отказ в допуске меня в качестве участника представленного аукциона:

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Первый факт нарушения напрямую связан с незаконным отказом в допуске меня как участника аукциона. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте torgi.gov.ru, а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ), не предоставлена копия ИНН.

В ходе подачи заявки мной были предоставлены все достоверные сведения и весь список, необходимых для участия в аукционе, документов (в соответствии с извещением и с Земельным кодексом РФ). Касательно заявления организатора аукциона о том, что я не представила копию ИНН, считаю данную позицию необоснованной и противозаконной,

так как список документов, необходимых для участия, носит закрытый характер в соответствии с Земельным кодексом РФ, и копия ИНН не входит в указанный список. Всю необходимую информацию организатор аукциона мог выяснить из номера ИНН, закрепленного в заявке на участие в аукционе.

Представленная заявка была подана мной в соответствии со всеми правилами, указанными площадкой и законодателем. А заявление организатора аукциона, о непредоставлении вышеуказанных сведений, явно является противоправным и создано для того, чтобы отсеять часть участников, что, собственно, и произошло. Из-за незаконности представленного отказа было отсеяно часть участников в указанном аукционе, что прямо нарушает не только земельное законодательство, но также и законодательство в сфере защиты конкуренции.

Таким образом, считаю законным аннулирование аукциона по представленному лоту, так как были грубо нарушены наши права, как участников данных торгов.

Для подтверждения своей позиции прилагаю к представленной жалобе копию своего паспорта, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, документ, подтверждающий внесение задатка.

2. На территории земельного участка лота № 2 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Второе нарушение было мной обнаружено в ходе изучения информации, взятой из публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.ru. В соответствии с данной информацией на территории земельного участка лота № 2 находятся дорога и дорожное покрытие. В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанным земельным участком пользуются третьи лица, так как

указанные дорога и покрытие занимают место на территории земельного участка лота № 2. Данный факт означает, по сути, наличие на территории земельного участка сервитута.

Сервитут представляет собой ограничение прав на земельный участок, а как видно из смысла вышеуказанной нормы ЗК РФ организатор аукциона обязан предоставлять всю информацию об ограничениях прав на земельный участок, но он этого не делает. Следовательно, были ограничены законные права участников аукциона на важную информацию о предметах торгов, а также незаконно увеличены затраты для приведения представленных земельных участков в соответствие с законом (для последующего их использования по назначению).

Для подтверждения своей позиции прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты.

3. Чрезмерные требования к списку документации на участие в аукционе:

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Следующим нарушением, которое прямо нарушает законодательство в сфере защиты конкуренции, стал факт излишнего требования документации к части участников и потенциальных участников данного аукциона. Как мы видим из смысла вышеуказанных

правовых норм Земельного законодательства список необходимых документов, требующихся для участия в аукционе, носит закрытый характер. Но организатор аукциона на незаконном основании расширил данный список для части участников и добавил следующие пункты:

юридические лица:

- *заверенные копии учредительных документов;*
- *документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);*

- *документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица с правом действовать от имени юридического лица без доверенности (копия решения о его назначении или избрании);*

физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели:

- *копию свидетельства ИНН.*

Данный факт прямо нарушил закон и ограничил здоровую конкурентную среду по представленному лоту, что в очередной раз доказывает противоправность проведенных торгов.

4. Организатор аукциона не предоставил полную информацию возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для лота № 2:

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка лота № 2 (*Предпринимательство*), на его территории прямо предполагается строительство зданий и сооружений. В связи с этим обстоятельством организатор аукциона обязан был предоставить полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. К такого рода сетям, в соответствии с законом, относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

В своем извещении организатор аукциона раскрыл информацию лишь о части вышеуказанных сетей. При этом он забыл указать информацию о сетях газоснабжения.

теплоснабжения и о сетях связи. Для последующего использования земельного участка лота аукциона по назначению (*постройка объектов предпринимательства*) указанная информация является необходимой, но в тексте извещения мы ее не видим и в принципе не знаем есть ли возможность подключения указанных видов сетей. В связи с этим прямо нарушаются права как участников аукциона, так и права будущих пользователей указанного земельного участка.

5. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка лота № 2, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно **Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»** под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией – зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно **Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20** предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

В соответствии с **частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации** применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно **п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ** при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с **ч. 2 и ч. 6 статьи 30 ГрК РФ** градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне, к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в **решение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56** и в **Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187**.

Подход отраженный в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) **и практикой антимонопольных органов** (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

6. Организатор торгов не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП:

В соответствии с п. 3.2. **Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП. Извещение не содержит какой-либо информации ни о границах взимаемой платы, ни конкретной информации, как того требует пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ. Это обстоятельство нарушает в очередной раз нарушает права как всех потенциальных участников аукциона, так и всей процедуры проведения аукциона в целом.

На основании всей приведенной аргументации, считаю проведенные торги незаконными и, как следствие, их результаты недействительными, а действия организатора аукциона – противоречащими Российской правовой системе. В связи с этим вижу необходимым аннулирование результатов представленного аукциона и проведение новых торгов по тому же лоту, но уже в соответствии с законом Российской Федерации.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Администрации города Боготола;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
4. Провести новые торги по тому же лоту аукциона в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Заявка на участие в аукционе;
3. Документ, подтверждающий внесение задатка;
4. Скриншоты публичной кадастровой карты.

Гильфанова

23.07.2024 г. _____